



# GESCHÄFTSBERICHT 2018



# BERICHT DER STADTBAU ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

Seite	Inhalt
03	<b>Auf einen Blick</b>
04	<b>Unternehmensleitbild</b>
05	<b>Bericht des Aufsichtsrates</b>
06	<b>Die Stadtbau – fast überall in Regensburg</b>
07	<b>Mieterbeirat</b>
07	<b>Organe der Gesellschaft</b>
08	<b>Imageteil</b>
10	<b>Bericht der Geschäftsführung</b>
28	<b>Jahresabschluss</b>
28	Bilanz
30	Gewinn- und Verlustrechnung
31	Auszug aus dem Anhang
38	Bestätigungsvermerk
42	<b>Auszubildende</b>

## Auf einen Blick

	Einheit	Jahr 2018	Vorjahr
Beschäftigte im Jahresdurchschnitt (Vollzeitwerte)	Anzahl	96	93
Wohnungen	Anzahl	7.004	6.832
Garagen / Stellplätze	Anzahl	4.391	4.202
Wohn- / Nutzfläche	qm	507.460	497.324
Durchschnittliche mtl. Wohnungsmiete (kalt)	EUR/qm	6,78	6,63
Bilanzsumme	TEUR	409.384	394.785
Anlagevermögen	TEUR	392.358	380.195
Eigenkapital	TEUR	148.575	138.077
Umsatzerlöse	TEUR	47.873	46.034
Jahresüberschuss	TEUR	10.204	7.824
Instandhaltung	TEUR	8.066	8.642
Neubau / Modernisierung	TEUR	23.009	22.381

# UNTERNEHMENSLEITBILD DER STADTBAU-GMBH

Zusammenhalt  
tut gut.



Die Stadtbau-GmbH Regensburg ist ein Tochterunternehmen der Stadt Regensburg. Seit 1921 setzen wir uns dafür ein, die Wohn- und Lebensbedingungen in Regensburg zu verbessern. Dazu schaffen, pflegen und verwalten wir Immobilien mit der Absicht, möglichst viele Bürgerinnen und Bürger mit adäquatem und zeitgemäßem Wohnraum zu versorgen und die Aufenthaltsqualität stetig zu verbessern.

## Compliance

Wir pflegen das Selbstverständnis eines respektvollen Umganges miteinander und treten für die Einhaltung von Gesetzen und Richtlinien, aber auch freiwilliger Kodizes ein. Von unserem Unternehmensumfeld erwarten wir selbstverständlich ein gleichartiges Verhalten.

## Nachhaltigkeit

Wir wollen alle Entscheidungen im Unternehmen nicht nur unter wirtschaftlichen und sozialen Gesichtspunkten treffen, sondern auch Nachhaltigkeitsgesichtspunkte gleichwertig miteinbeziehen. Der schonende Umgang mit allen Ressourcen wird somit zum Grundprinzip des täglichen Handelns.

## Bezahlbares Wohnen

Der bauliche Unterhalt unserer Wohnungsbestände und das Schaffen neuen Wohnraumes soll keinen Selbstzweck darstellen. Er soll nur soweit erfolgen, als dass Wohnraum entsteht, der einen hohen Gebrauchswert aufweist und gleichzeitig für breite Bevölkerungsschichten bezahlbar ist.

## Miteinander fördern

Als ein wichtiges Instrument der kommunalen Wohnungspolitik hat die Stadtbau neben der kulturellen Erweiterung auch die demografische und soziale Entwicklung im Blick. Mit dem Engagement unserer motivierten Mitarbeiter fördern wir das harmonische Miteinander in den Hausgemeinschaften und den Quartieren. Das stadtbau-eigene Sozialmanagement greift bei Fehlentwicklungen frühzeitig korrigierend ein und sorgt so für soziale Verträglichkeit und Sicherheit im multikulturellen Raum.

## Integration ermöglichen

Eigenverantwortung und Integration sind hier die Schlüsselthemen. So wollen wir es z. B. auch älteren, behinderten und gehandicapten Menschen durch unterstützende Maßnahmen ermöglichen, eigenständig und komfortabel zu wohnen und möglichst lange in ihrer gewohnten Umgebung verbleiben zu können. Menschen unterschiedlichster Merkmalsausprägungen sollen in den Quartieren ein angenehmes Miteinander finden.

## Nachbarschaft leben

Menschen mit den unterschiedlichsten ethnischen Hintergründen möchten wir einbinden in ein soziales und nachbarschaftliches Netz, in dem offen kommuniziert wird und man sich gegenseitig hilft.

## BERICHT DES AUFSICHTSRATES



Der Aufsichtsrat hat während des Geschäftsjahres 2018 die ihm durch Gesetz und Satzung übertragenen Aufgaben wahrgenommen.

Er wurde von der Geschäftsführung über den Gang der Geschäfte und die wirtschaftliche Lage des Unternehmens im Geschäftsjahr 2018 in sechs Sitzungen unterrichtet.

Aufgrund des dabei gewonnenen Einblicks in die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft kann der Aufsichtsrat bestätigen, dass sich die Geschäfte der Gesellschaft in Übereinstimmung mit Gesetz und Gesellschaftsvertrag befinden.

Regensburg, den 08. Mai 2019

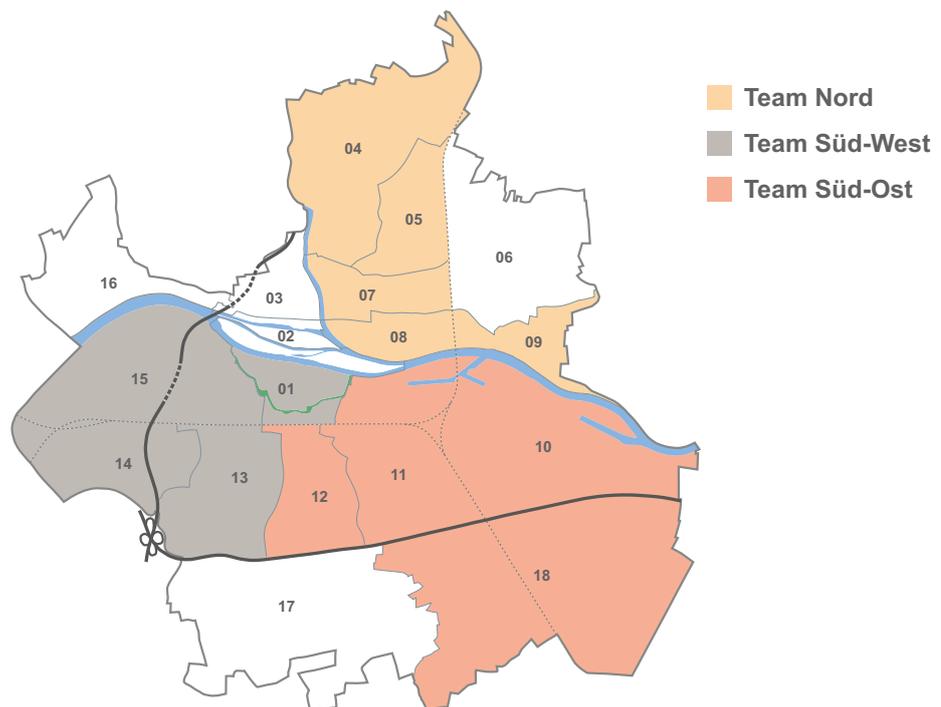
Gertrud Maltz-Schwarzfischer  
Vorsitzende

Der Jahresabschluss und der Lagebericht des Geschäftsjahres 2018 wurden durch die Wirtschaftsprüfer Deloitte GmbH, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Nach Beratung erhebt der Aufsichtsrat keine Einwendungen.

Er schlägt der Gesellschafterversammlung die Feststellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes 2018 sowie die Verwendung des Jahresüberschusses entsprechend dem Vorschlag der Geschäftsführung vor.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2018 erbrachten Leistungen und das gute Ergebnis.

# DIE STADTBAU – FAST ÜBERALL IN REGENSBURG



## Stadtbezirke

- |                                |                    |  |
|--------------------------------|--------------------|--|
| 01 Innenstadt                  | 07 Reinhausen      | 13 Kumpfmühl – Ziegetsdorf – Neuprüll        |
| 02 Stadtamhof                  | 08 Weichs          | 14 Großprüfening – Dechbetten – Königswiesen |
| 03 Steinweg – Pfaffenstein     | 09 Schwabelweis    | 15 Westenviertel                             |
| 04 Sallern – Gallingkofen      | 10 Ostenviertel    | 16 Ober- und Niederwinzer – Kager            |
| 05 Konradsiedlung – Wutzlhofen | 11 Kasernenviertel | 17 Oberisling – Graß                         |
| 06 Brandlberg – Keilberg       | 12 Galgenberg      | 18 Burgweinting – Harting                    |

Anzahl der Mietwohnungen in den Stadtbezirken (Stand: 31. Dezember 2018)	Gesamtanzahl: 7.004
01 Innenstadt	264
02 Stadtamhof	-
03 Steinweg – Pfaffenstein	-
04 Sallern – Gallingkofen	238
05 Konradsiedlung – Wutzlhofen	1.358
06 Brandlberg – Keilberg	-
07 Reinhausen	127
08 Weichs	239
09 Schwabelweis	-
10 Ostenviertel	554
11 Kasernenviertel	1.246
12 Galgenberg	783
13 Kumpfmühl – Ziegetsdorf – Neuprüll	916
14 Großprüfening – Dechbetten – Königswiesen	282
15 Westenviertel	505
16 Ober- und Niederwinzer – Kager	-
17 Oberisling – Graß	-
18 Burgweinting – Harting	492

## MIETERBEIRAT

Vorsitzender: Anton Knitl

Die Mieterbeiräte der einzelnen Wohngebiete setzen sich wie folgt zusammen:

Mieterbeiräte Nord	Mieterbeiräte Süd-West	Mieterbeirat Süd-Ost
05 Wilhelm Fuchs	01 Bernd Scherer	10 Konrad Brunner
05 Iris Schwandner	13 Rosita Schottenloher	11 Soner Isler
05 Sebastian Durden	13 Christine Kraft	11 Erwin Eberl
05 Michael Jobst	13 Kurt Hartmann	12 Gabi Steinert
05 Heinz Bitter	13 Christine Gansbühler	12 Anton Knitl
07 Eduard Kapusta	14 Heinz-Günther Black	
08 Eduard Kapusta	15 Herbert Stadler	
	15 Dieter Ondracek	

## ORGANE DER GESELLSCHAFT

<b>Aufsichtsrat</b>		
Gertrud Maltz-Schwarzfischer		Vorsitzende
	Zweite Bürgermeisterin der Stadt Regensburg	
Katja Vogel		Stellvertretende Vorsitzende
		Stadträtin der Stadt Regensburg
Ludwig Artinger		Stadtrat der Stadt Regensburg
Dagmar Kick		Stadträtin der Stadt Regensburg
Margit Kunc		Stadträtin der Stadt Regensburg
Dr. Klaus Rappert		Stadtrat der Stadt Regensburg
Johann Renter		Stadtrat der Stadt Regensburg
Christian Schlegl		Stadtrat der Stadt Regensburg
Erich Tahedl		Stadtrat der Stadt Regensburg
<b>Sachverständige Berater des Aufsichtsrates</b>		
Dieter Daminger	Wirtschafts-, Wissenschafts- und Finanzreferent	
	Berufsmäßiger Stadtrat der Stadt Regensburg	
Christine Schimpfermann	Planungs- und Baureferentin	
	Berufsmäßige Stadträtin der Stadt Regensburg	
<b>Geschäftsführer</b>		
Manfred Degen		Dipl.-Kaufmann
Ute Redlich		Immobilienfachwirtin

## GRUNDLAGE FÜR SOZIALEN FRIEDEN IST BEZAHLBARER WOHNRAUM.

In diesem Sinne engagiert sich die Stadtbau-GmbH seit vielen Jahren, um durch neue Wohnungen ein gutes und breites Angebot an Mietwohnraum in Regensburg zu schaffen. Wohnungen, die hinsichtlich ihrer Größe und Ausstattungsmerkmale den Anforderungen breiter Bevölkerungsschichten gerecht werden und in ihrer Mietpreisgestaltung auch für Menschen bezahlbar sind, die nicht immer auf der Sonnenseite des Lebens stehen.

Wir erneuern vorhandene Wohnquartiere durch Ergänzungsbauten – bei gleichzeitiger Erhöhung des Angebotes an barrierefreiem Wohnraum – und maßvoller Nachverdichtung des jeweiligen Quartiers. Derzeit befinden sich schon mehrere Hundert Wohnungen in der Realisierung und einige Hundert Wohnungen in der Projektvorbereitung, so dass der Wohnungsbestand in den nächsten Jahren auf etwa 7.500 ansteigen wird.



88 Wohnungen



Berliner Straße 33, 35

40 Wohnungen



Altdorferstraße 10, 16

30 Wohnungen

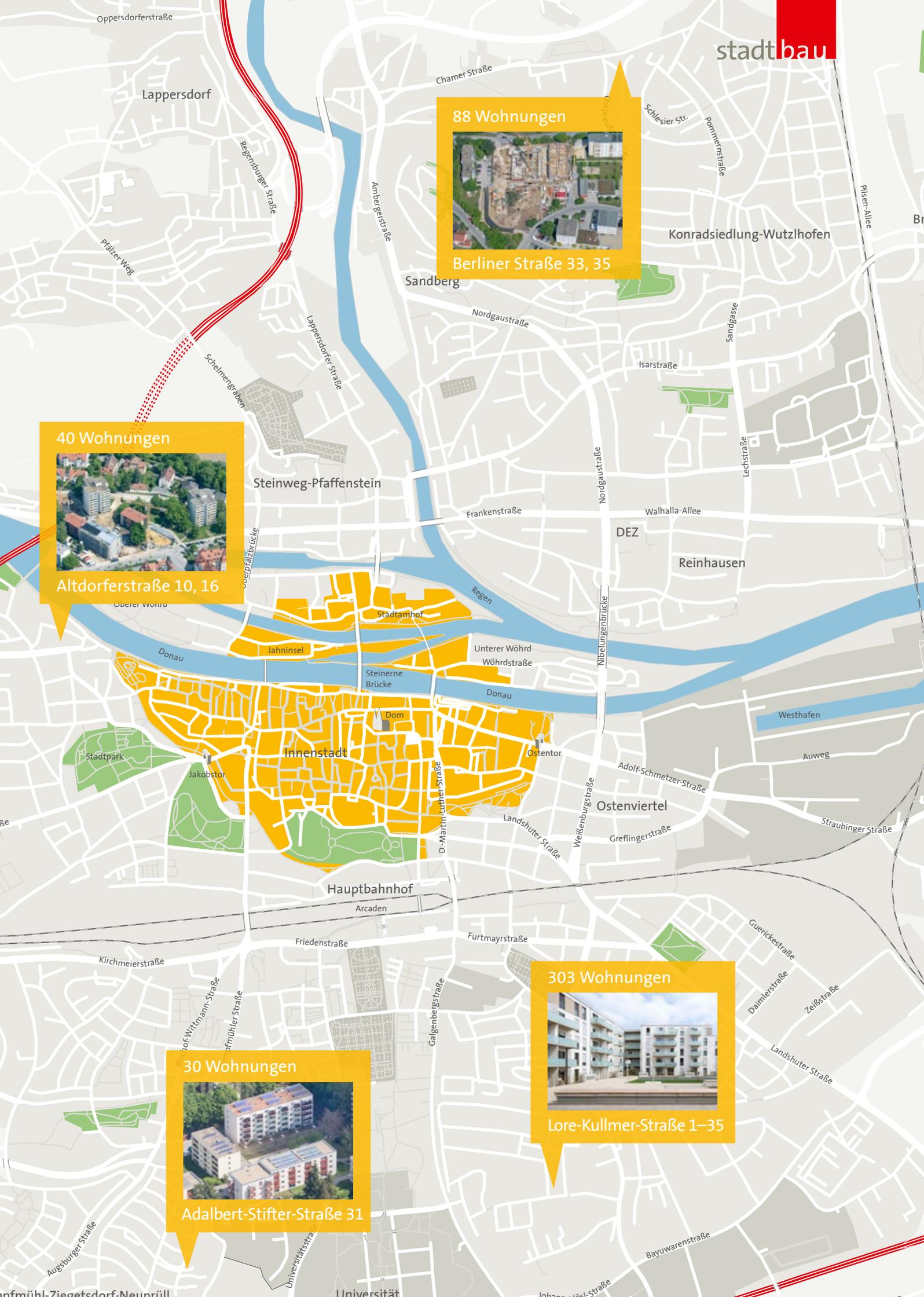


Adalbert-Stifter-Straße 31

303 Wohnungen



Lore-Kullmer-Straße 1-35



# BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

## Grundlagen des Unternehmens

Die Stadtbau-GmbH Regensburg (nachfolgend „Stadtbau“) ist eine juristische Person des privaten Rechts. Die Gesellschaft wird unter HRB 1128 beim Amtsgericht Regensburg geführt. Sie ist eine hundertprozentige Tochter der Stadt Regensburg. Die Gesellschaft ist seit ihrer Gründung im Jahr 1921 für die Erhaltung und Verbesserung der Wohn- und Lebensbedingungen in Regensburg, vorrangig durch eine sichere und sozial verpflichtete Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung zuständig. Die Kerntätigkeit erstreckt sich auf folgende Geschäftsfelder:

- Verwaltung und Bewirtschaftung des eigenen Haus- und Grundbesitzes
- Verwaltungstätigkeit für Wohnungseigentümergeinschaften und sonstige Immobilieneigentümer
- Bautätigkeit im Anlagevermögen
- Technische und wirtschaftliche Baubetreuung für Dritte

Die Gesellschaft ist im Stadtgebiet von Regensburg – relativ betrachtet – die mit Abstand „größte“ Anbieterin von Mietwohnungen; etwa 8 % des Gesamtbestandes von ca. 88.500 Wohnungen der Stadt Regensburg werden über das kommunale Wohnungsunternehmen als Mietwohnung angeboten. Die übrigen Regensburger Wohnungen befinden sich im Eigentum einer Vielzahl „kleinerer“ gewerblicher Wohnungsanbieter bzw. Privateigentümer. Die Stadtbau bewirtschaftet ihren gesamten Wohnungsbestand sozialorientiert und vereinbart marktgerechte Mieten unterhalb der allgemeinen Preisentwicklung. Hierbei wird primär die Klientel bedient, die sich auf dem freien Wohnungsmarkt schwertut.



# BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

## Wirtschaftsbericht

### Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Vom weltwirtschaftlichen Umfeld gehen lediglich gedämpfte Signale aus. Sowohl bei der industriellen Erzeugung als auch beim Welthandel war im vergangenen Jahr eine verlangsamte Entwicklung zu beobachten. Zuletzt, Stand November 2018, gingen sie sogar etwas zurück. Der Stimmung Indikator IHS Markit PMI für die globale Industrie lag im Januar 2019 auf dem niedrigsten Stand seit über zwei Jahren. Auch der ifo Index zum Weltwirtschaftsklima gab für das erste Quartal 2019 eine abgekühlte Stimmung insbesondere für die entwickelten Volkswirtschaften wieder. Angesichts der Indikatoren und der derzeitigen Ballung globaler Risiken gehen die internationalen Organisationen in ihren letzten Prognosen von einer weniger dynamischen, aber dennoch merklich aufwärtsgerichteten Entwicklung der Weltwirtschaft aus.

Gemäß dem Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) dürfte die Zahl der neu genehmigten Wohneinheiten für das Jahr 2018 nach letzten Schätzungen einen Wert von 352.000 Einheiten erreichen. Dies entspricht einem leichten Zuwachs von 1,2 % gegenüber dem Vorjahr. Bei einem Genehmigungsvolumen von rund 352.000 Einheiten im Jahr 2018 kann davon ausgegangen werden, dass etwa 182.000 dieser Wohnungen zur Vermietung zur Verfügung stehen werden. Die Wohnungsbautätigkeit dürfte im Jahr 2018 im Vergleich zum Vorjahr in Deutschland nur leicht wachsen. Der GdW erwartet einen Wert von 360.000 neu genehmigten Wohnungen in 2019.

Nach den Feststellungen des Bayerischen Landesamts für Statistik und Datenverarbeitung wurden 2018 in Bayern für 73.313 Wohnungen Baugenehmigungen erteilt oder Genehmigungsfreistellungen abgeschlossen. Im entsprechenden Vorjahreszeitraum waren es 74.981 Wohnungen, was einen leichten Rückgang in 2018 von 2,2 % bedeutet.

Für die Stadt Regensburg ist für die mittelfristige Nachfrage wichtig, dass die Bevölkerung weiter zunehmen wird. Zudem werden die Haushalte im Schnitt immer kleiner, sowohl durch jüngere Singles als auch durch alleinstehende Seniorinnen und Senioren. Unstreitig steigt deshalb die Zahl der Haushalte, also die entscheidende Größe für die Wohnungsnachfrage, weiter an, sogar noch bis weit nach dem Jahr 2020.

Der in Regensburg mit Wirkung zum 1. Januar 2018 aktualisierte qualifizierte Mietspiegel bestätigt die allgemeine Tendenz bei den Mietpreisen in Deutschland. Demnach erhöhte sich die durchschnittliche Nettokaltmiete unabhängig von allen Wohnungsmerkmalen in Regensburg gegenüber dem Mietspiegel aus dem Jahre 2016 von 7,77 EUR/qm um ca. 12 % auf 8,69 EUR/qm.



Jeder zehnte  
Regensburger  
wohnt bei uns.

Bei uns fühlen sich alle  
Nationalitäten wohl.

# BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

## Geschäftsverlauf

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind im Vergleich zum Vorjahr um 4,1 % auf TEUR 47.088 angestiegen. Die darin enthaltenen Sollmieten (Grundmieten) für Mietwohnungen erhöhten sich um 3,2 % auf TEUR 35.736 während sich die Umlagen für Heiz- und Betriebskosten um 5,7 % auf TEUR 10.648 erhöhten. Die durchschnittliche Sollmiete (kalt) für

Wohnungen lag im Berichtsjahr bei EUR 6,78 (Vj. EUR 6,63) je qm Wohnfläche und Monat. Der Anstieg ist insbesondere durch die Neubautätigkeit verursacht. Die Erlösschmälerungen betragen TEUR 1.666 und sind zu einem großen Teil auf geplante Leerstände im Zuge von Modernisierungsmaßnahmen zurückzuführen.

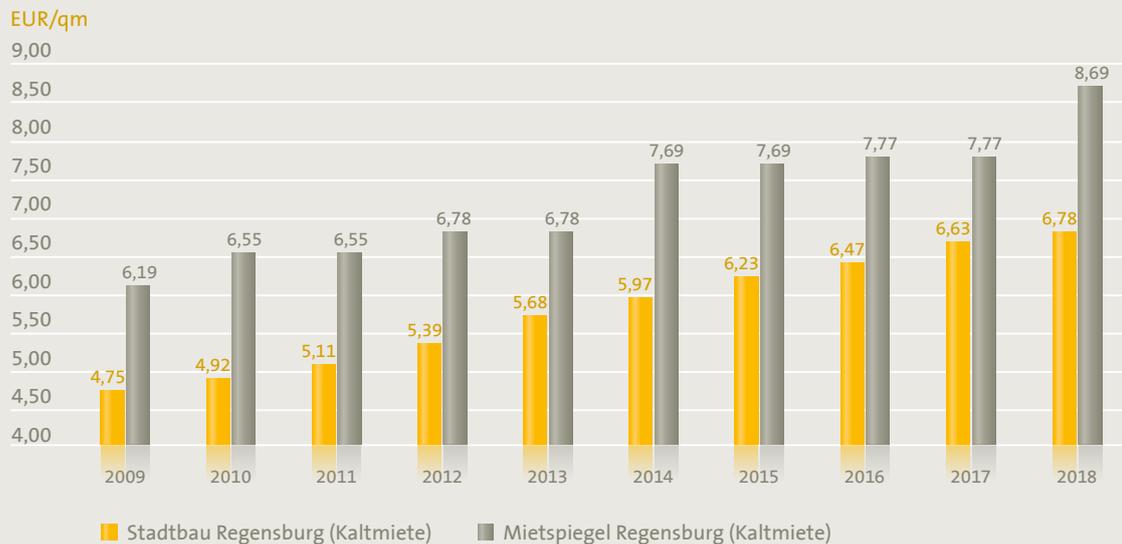
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	Geschäftsjahr (TEUR)	Vorjahr (TEUR)
Sollmieten (Wohnungen, Gewerbe, Garagen)	37.802	36.556
Erträge aus Umlagen (BK / HK)	10.647	10.069
Gebühren, Zuschläge, Zuschüsse	305	297
Erlösschmälerungen	-1.666	-1.668
	<b>47.088</b>	<b>45.254</b>

Die monatliche Kaltmiete aller Stadtbau-Wohnungen lag im Jahresmittel 2018 mit EUR 6,78 je qm Wohnfläche nach wie vor deutlich unter der entsprechenden Durchschnittsmiete, die sich nach dem aktuellen

Regensburger Mietspiegel 2018 am „freien“ Wohnungsmarkt ergibt; danach zahlen Mieter unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen im Schnitt eine Nettomiete von EUR 8,69 je qm Wohnfläche.

# BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

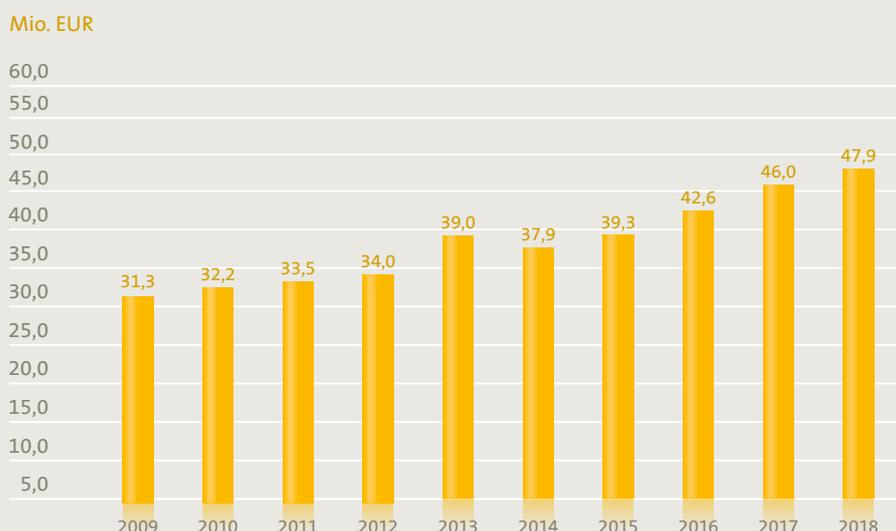
Entwicklung der durchschnittlichen Nettosollmiete für Wohnungen (inkl. Fonds-Wohnungen)



Die Spannweite der Stadtbau-Nettokaltmiete reicht je nach Lage, Größe, Ausstattung, Baujahr und Förderung von EUR 2,63 je qm für die unsanierte Altbauwohnung aus den 1920er Jahren im Kasernenviertel bis zu EUR 10,73 je qm für das neugebaute Ein-Zimmer-Appartement im Kasernenviertel. Die Stadtbau konnte so auch in 2018 wieder einer breiten Bevölkerungsschicht ein differenziertes Wohnungsangebot unterbreiten.

Insgesamt erzielte die Gesellschaft Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 47.873 (Vj. TEUR 46.034) und schloss das Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 10.204 (Vj. TEUR 7.824) ab.

Umsatzerlöse



## BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Die Aufwendungen für Betriebs- und Heizkosten betragen TEUR 10.446 (Vj. TEUR 9.739).

insgesamt TEUR 8.066 (Vj. TEUR 8.642) aufgewendet. Das entspricht einem jährlichen Aufwand von EUR 16,06 (Vj. EUR 17,00) je qm Wohn- und Nutzfläche.

Für Instandhaltungsmaßnahmen wurden einschließlich der darauf entfallenden eigenen Personalkosten

Instandhaltungskosten je qm Wohn- / Nutzfläche p. a.



### Eigener Objektbestand

Zum 31. Dezember 2018 umfasste der eigene Bestand 7.004 Wohnungen, darunter 2.064 preisgebundene Wohnungen und 1.159 einkommensorientiert geför-

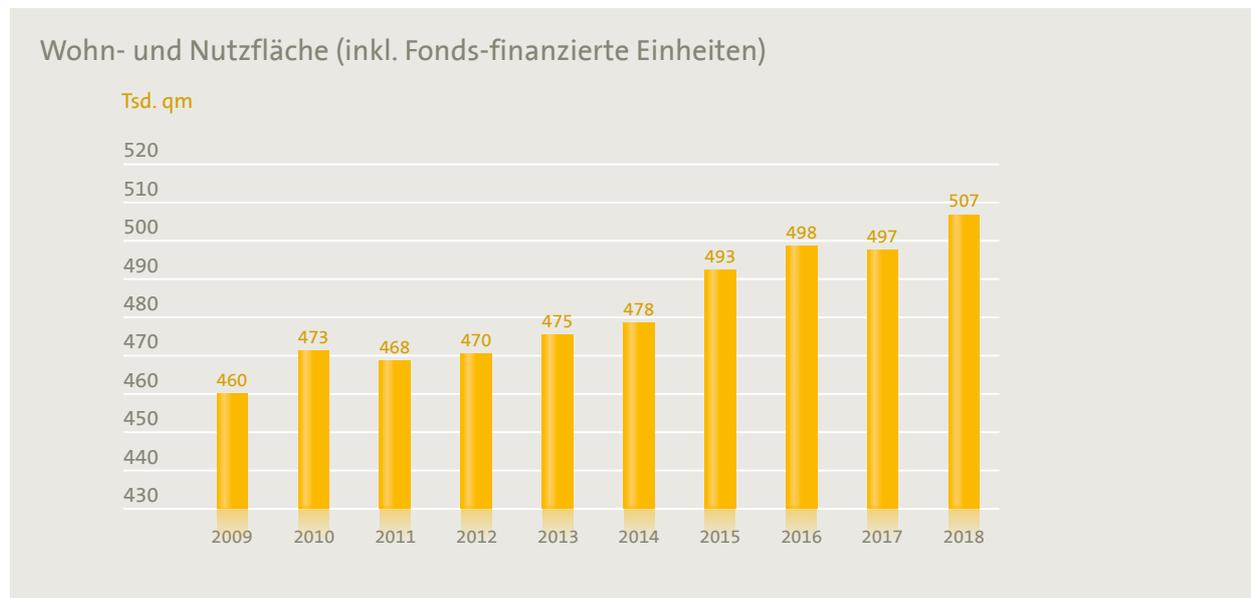
derte Wohnungen (EOF), darüber hinaus 54 Gewerbeeinheiten, 4.391 Garagen / Stellplätze und 59 sonstige Einheiten.

Eigene Verwaltungsobjekte	31.12.2018	31.12.2017
<b>Wohnungen</b>	<b>7.004</b>	<b>6.832</b>
davon preisgebunden	2.064	2.024
davon EOF (Einkommensorientierte Förderung)	1.159	1.015
<b>Gewerbeeinheiten</b>	<b>54</b>	<b>54</b>
<b>Garagen / Stellplätze</b>	<b>4.391</b>	<b>4.202</b>
<b>Selbst genutzte Garagen, Räume, Sonstiges</b>	<b>59</b>	<b>60</b>
	<b>11.508</b>	<b>11.148</b>

Die Gesamtanzahl des Wohnungsbestandes hat sich gegenüber dem Vorjahr durch Abrisse saldiert mit Neubaumaßnahmen um 172 Wohnungen erhöht.

In diesem Zeitraum wurden 267 Neubauwohnungen fertiggestellt. Die gesamte entsprechende Wohn- und Nutzfläche betrug zum Stichtag 507.460 qm.

# BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG



\* Die Wohn- / Nutzfläche hat sich im Jahr 2010 durch die erstmalige Datenerfassung von vorhandenen Stellplatzflächen um 13.984 qm erhöht.

## Fremdverwaltung

Darüber hinaus verwaltete die Gesellschaft insgesamt 1.345 Objekte (Wohnungen, Gewerbe, Garagen) für Dritte.

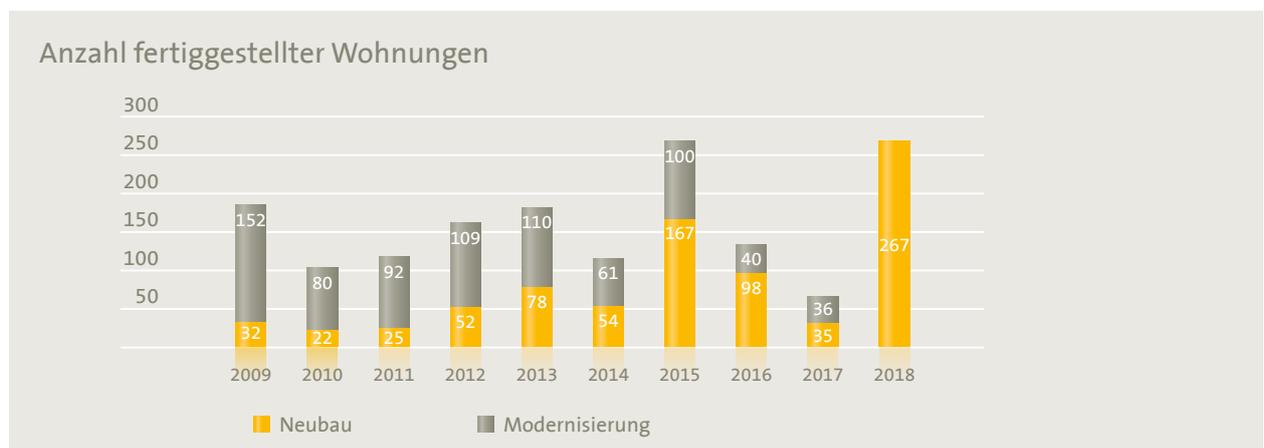
Fremde Verwaltungsobjekte	31.12.2018	31.12.2017
Wohnungen	731	736
Gewerbeeinheiten	18	18
Garagen / Stellplätze	596	596
	<b>1.345</b>	<b>1.350</b>

# BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

## Bautätigkeit im Anlagevermögen

Für laufende und fertiggestellte Baumaßnahmen im Anlagevermögen wurden im Berichtsjahr insgesamt Baukosten in Höhe von TEUR 23.009 aktiviert.

Fertiggestellte Wohnungen in 2018	Neu	Modernisierung	Förderung	Nettomiete je qm (EUR)
Lore-Kullmer-Straße 1, 3, 5, 7	73		EOF/freifin.	8,20
Lore-Kullmer-Straße 9, 11, 13, 15, 17	81		EOF/freifin.	9,00
Lore-Kullmer-Straße 19, 21, 23, 25, 27	83		EOF/freifin.	8,99
Adalbert-Stifter-Straße 31	30		freifin.	9,78
	<b>267</b>			



Bauüberhang zum 31.12.2018:

Zum 31.12.2018 befanden sich im Bau	Neu	Modernisierung	(geplante) Fertigstellung
Lore-Kullmer-Straße 4. BA	66		2019
Altdorferstraße 16	25		2020
Berliner Straße 21, 23, 25, 27	60		2023
Berliner Straße 37, 39, 33, 35	88		2020
	<b>239</b>	<b>0</b>	

## Fluktuation

Die Fluktuation bei der Wohnungsvermietung ist mit einer Quote von 5,6 % niedriger ausgefallen als im Vorjahr (7,4 %). Sie ist nach wie vor zu einem großen

Teil auf den Umzugsbedarf im Zuge der umfangreichen Modernisierungstätigkeit zurückzuführen.



96 Mitarbeiter

7.004 Wohnungen

4.391 Garagen / Stellplätze

507.460 qm Wohn- und Nutzfläche

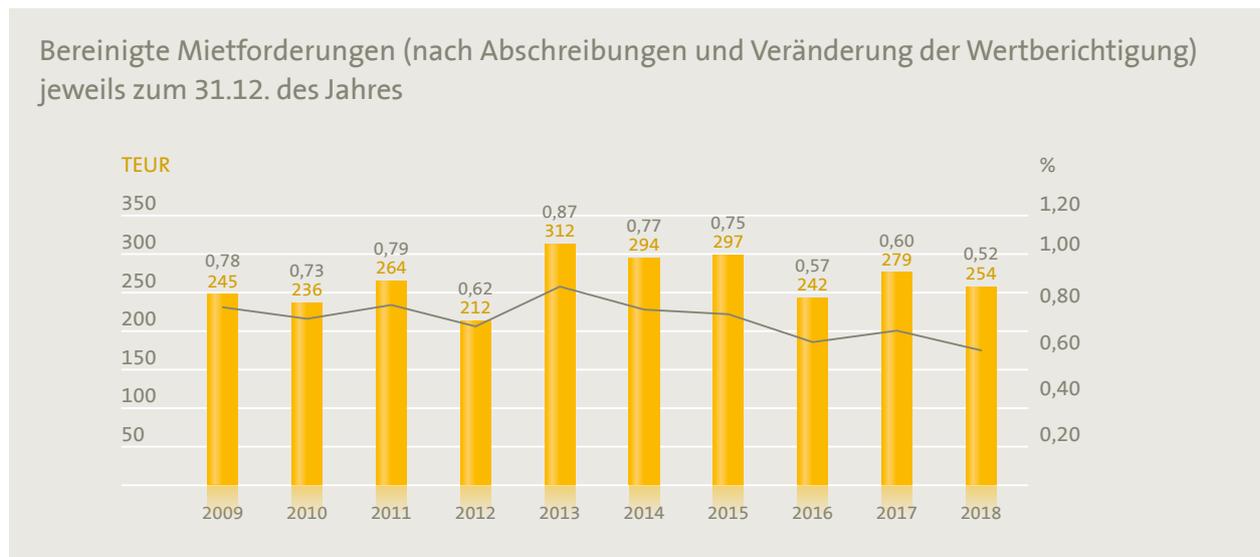
# BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

## Mietaußenstände und Mietausfälle

Die unbereinigten Forderungen aus der Vermietung betragen zum 31. Dezember 2018 TEUR 748 (Vj. TEUR 709), das sind ca. 1,5 % (Vj. 1,5 %) des Sollmieten- und

Umlageaufkommens; die Quote der abgeschriebenen Forderungen lag im Berichtsjahr bei 0,02 % (Vj. 0,09 %).

Mietforderungen absolut in TEUR (Säulen) und in % der gesamten Sollmieten und Umlagen (Linie):



Mietausfälle	2018 (TEUR)	Vorjahr (TEUR)
Erlösschmälerungen wegen Leerstand / Mietminderung	1.666	1.668
Abschreibungen auf Mietforderungen	9	43
Kosten für Miet- und Räumungsklagen	2	4
	<b>1.677</b>	<b>1.715</b>

Die Zahl der durchgeführten Zwangsräumungen ist im Vergleich zum Vorjahr leicht gesunken. Von 38 (Vj. 25) beantragten Zwangsräumungen wurden 8 (Vj. 11)

durchgeführt. Die Zahl der Räumungsklagen wegen Mietrückständen ist von 42 im Vorjahr auf 34 im Berichtsjahr gesunken.

# BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

## Ertragslage

Die Gesellschaft konnte im Geschäftsjahr 2018 einen Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 10.204 (Vj. TEUR 7.824) erzielen. Das Ergebnis resultiert mit TEUR 10.116 (Vj. TEUR 9.124) aus dem Kerngeschäft – dem Bereich der Hausbewirtschaftung. Der deutliche Anstieg ist im Vergleich zum Vorjahr im Wesentlichen auf gestiegene Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung und auf gesunkene Instandhaltungsaufwendungen zurückzuführen. Das Jahresergebnis 2018 beinhaltet im Vergleich zum Vorjahr keinerlei Effekte mehr aus der Restabwicklung des Fondsmodells. Das sonstige Ergebnis fällt mit TEUR 1.272 im Berichtsjahr etwas

niedriger aus als im Vorjahr (TEUR 1.359). Dieser Rückgang resultiert im Wesentlichen aus den niedrigeren Erträgen aus Anlageverkäufen.

Im Vergleich zum angepassten Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2018 hat sich das aktuelle Ergebnis über der erwarteten Bandbreite eingestellt. Ursache hierfür sind die in 2018 niedrigeren Instandhaltungskosten im Vergleich zum Wirtschaftsplan.

Vor diesem Hintergrund ist die Ertragslage als positiv zu bewerten.

	2018 (TEUR)	Vorjahr (TEUR)
Hausbewirtschaftung	10.116	9.124
Bau- und Verkaufstätigkeit	-94	-71
Sanierungsträger- und Betreuungstätigkeit	34	17
Kapitalbereich	-1.124	-2.605
Sonstiger Bereich	1.272	1.359
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>10.204</b>	<b>7.824</b>

# BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

## Finanzlage

Die Eigenkapitalausstattung der Gesellschaft ist solide. Die Eigenkapitalquote beträgt 36,3 % (Vj. 35,0 %). Die langfristigen Fremdmittel belaufen sich auf TEUR 241.063. Sie beinhalten auf Grundlage einer typisierenden Betrachtung die Pensionsrückstellungen und die

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern. Die langfristigen Investitionen sind weitestgehend fristenkongruent mit Eigenkapital und langfristigen Fremdmitteln finanziert. Der Deckungsgrad beträgt im Berichtsjahr 99,3 % (Vj. 98,2 %).

Kapitalstruktur	31.12.2018		Vorjahr		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Eigenkapital	148.575	36,3	138.077	35,0	10.498	+7,6
Langfristige Fremdmittel	241.063	58,9	235.171	59,5	5.892	+2,5
Sonstiges kurzfristiges Kapital	19.746	4,8	21.537	5,5	-1.791	-8,3
<b>Gesamtkapital</b>	<b>409.384</b>	<b>100,0</b>	<b>394.785</b>	<b>100,0</b>	<b>14.599</b>	<b>+3,7</b>

Die Fremdmittel der Stadtbau werden von verschiedenen Kreditgebern bereitgestellt. Bei Neuaufnahme von Finanzierungen nutzen wir Fördermitteldarlehen der BayernLabo und der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW). Darüber hinaus bedienen wir uns am Kapitalmarkt.

Der Cashflow hat sich gegenüber dem Vorjahr im Wesentlichen aufgrund der geringeren Instandhaltungsaufwendungen und sonstigen betrieblichen Aufwendungen um TEUR 2.112 auf TEUR 18.792 erhöht.

Cashflow	2018 (TEUR)	Vorjahr (TEUR)
+ Jahresüberschuss	10.204	7.824
+ Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, Sachanlagen und Geldbeschaffungskosten	10.167	11.131
+/- Zunahme / Abnahme langfristiger Rückstellungen	-5	-3
-/+ Gewinn / Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-1.574	-2.272
<b>Cashflow</b>	<b>18.792</b>	<b>16.680</b>

Die Finanzlage der Gesellschaft ist geordnet; die Zahlungsfähigkeit war im Berichtszeitraum jederzeit gewährleistet. Für die laufende Mittelverwendung

stehen ausreichend Eigenmittel und Kreditlinien zur Verfügung.

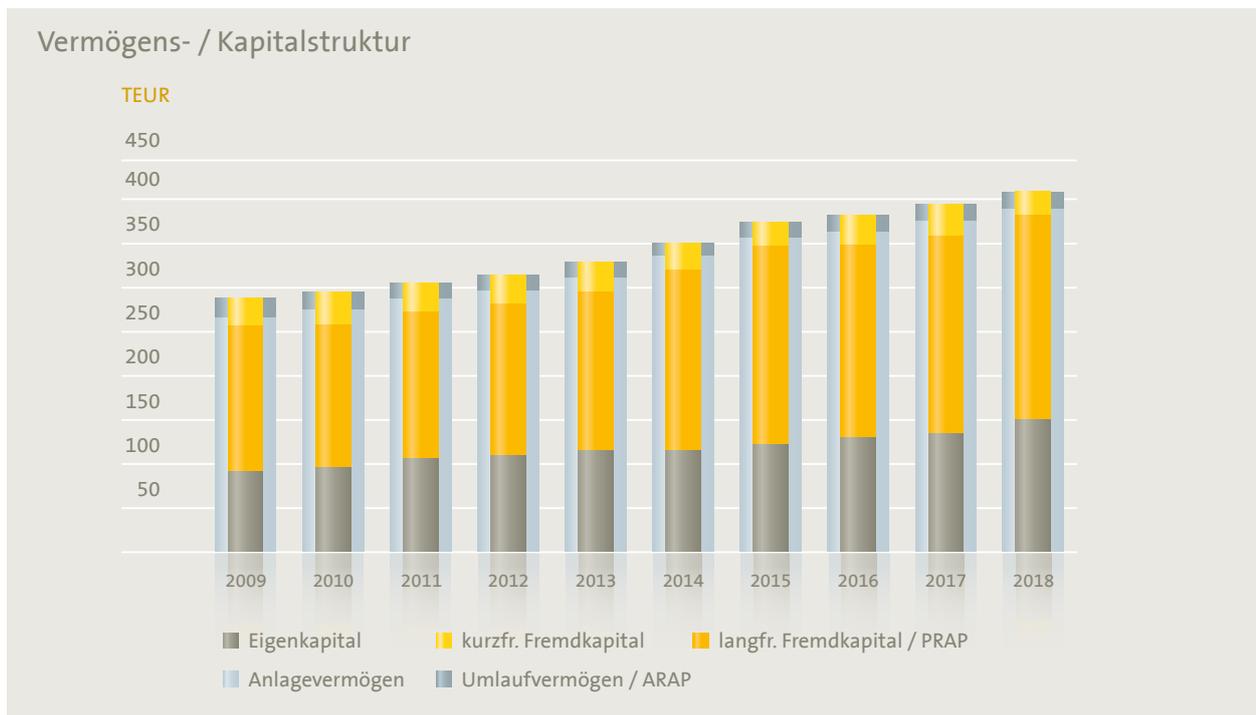
# BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

## Vermögenslage

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet. Das Gesamtvermögen der Stadtbau hat sich gegenüber dem Vorjahr insbesondere durch die Zugänge im Anlagevermögen auf TEUR 409.384 erhöht. Die langfristigen Investitionen belaufen sich auf TEUR 392.828. Sie beinhalten das gesamte Anlagevermögen sowie die Geldbeschaffungskosten in Höhe von TEUR 470 (Vj. TEUR 408).

Das sonstige kurzfristige Vermögen beinhaltet die flüssigen Mittel mit insgesamt TEUR 4.562 (Vj. TEUR 2.789). Die Geschäftsführung der Stadtbau beurteilt den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage des Unternehmens im Berichtszeitraum insgesamt positiv.

Vermögensstruktur	31.12.2018		Vorjahr		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Langfristige Investitionen	392.828	96,0	380.603	96,4	12.225	+3,2
Sonstiges kurzfristiges Vermögen	16.556	4,0	14.182	3,6	2.374	+16,7
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>409.384</b>	<b>100,0</b>	<b>394.785</b>	<b>100,0</b>	<b>14.599</b>	<b>+3,7</b>



# BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

## Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

		2018	2017
<b>Jahresergebnis im Geschäftsjahr in TEUR:</b>	<u>+Jahresüberschuss</u> <u>-Jahresfehlbetrag</u>	10.204	7.824
<b>Gesamtkapitalrentabilität:</b>	<u>Jahresergebnis vor Ertragssteuern + Fremdkapitalzinsen</u> Bilanzsumme am 31.12.	3,5 %	3,4 %
<b>Eigenkapitalrentabilität:</b>	<u>Jahresergebnis vor Ertragssteuern</u> Eigenkapital am 31.12.	6,9 %	5,3 %
<b>Fluktuationsquote:</b>	<u>Mieterwechsel (Wiederbelegung) Wohnungen</u> durchschnittliche Anzahl der Wohneinheiten	5,6 %	7,4 %
<b>Leerstandsquote:</b>	<u>Leerstand der Wohnungen am Stichtag</u> Anzahl der Wohneinheiten	3,3 %	4,1 %
<b>Jährliche Instandhaltungskosten in EUR je qm:</b>	<u>Instandhaltungskosten</u> Wohn- und Nutzfläche	16,06	17,00
<b>Investitionen in den Bestand in EUR je qm:</b>	<u>Summe Instandhaltungskosten und Zugänge Gebäude</u> Wohn- und Nutzfläche	61,66	60,19

Im Geschäftsjahr waren 76 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Vollzeit, 20 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Teilzeit sowie sechs Auszubildende tätig. Freiwerdende Stellen werden immer auf die Notwendigkeit der Wiederbesetzung hin überprüft. Das Unternehmen bildet regelmäßig Immobilienkaufleute (IHK) aus und versucht so, den laufend entstehenden Bedarf an Fachkräften zu decken. Im Berichtszeitraum konnten in allen Fällen frei werdende Arbeitsplätze mit qualifiziertem Personal neu besetzt werden. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter nehmen regelmäßig an Fort- und Weiterbildungsveranstaltungen sowie berufsbezogenen Seminaren teil.

Die Gesellschaft ist Mitglied im Kommunalen Arbeitgeberverband und wendet das öffentliche Tarifrecht (TVöD) an. Im Rahmen des öffentlichen Tarifrechts ist die Gesellschaft Mitglied der Zusatzversorgungskasse bayerischer Gemeinden (ZVK). Der aktuell angewandte Tarifvertrag für den öffentlichen Dienst (TVöD) hat eine Laufzeit bis zum 31. August 2020.



Das Wohl unserer Mieter ist uns eine Herzensangelegenheit.

# BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

## Prognosebericht

Auf der Grundlage seiner regelmäßigen wirtschaftlichen und monetären Analyse beschloss der EZB-Rat in seiner Sitzung am 24. Januar 2019 unter anderem, die Leitzinsen der EZB unverändert zu belassen. Folgt man den Ausführungen der EZB, so befindet sich die Wirtschaft des Euroraums derzeit in einer länger anhaltenden Phase niedriger Inflation. Ziel der EZB ist es, mittelfristig Inflationsraten von unter, aber nahe 2 % zu erreichen.

Trotz niedriger Inflation sind bereits seit längerer Zeit sowohl der europäische Leitzins und davon beeinflusst auch die Zinsen für Baugeld auf einem historisch niedrigen Niveau. Die Geldpolitik der Europäischen Zentralbank wird aller Voraussicht nach die Zinsen weiter niedrig halten müssen, damit finanzschwache Staaten in die Lage versetzt werden, ihren Kapitaldienst zu erbringen.

## Risikobericht

Das Risikomanagement der Stadtbau ist integraler Bestandteil der Aufbau- und Ablauforganisation innerhalb der Geschäftsprozesse. Es wird zentral vom Controlling in Abstimmung mit der Geschäftsleitung koordiniert und regelmäßig auf seine Wirksamkeit und Angemessenheit hin überprüft.

Ablauforganisatorische Regelungen, Richtlinien und Anweisungen sowie teilweise Beschreibungen der Arbeitsabläufe sind systematisch niedergelegt und zum größten Teil im Online-Zugriff verfügbar. Interne Kontrollen durch einen beauftragten externen Revisor stellen die Einhaltung dieser Regelungen sicher.

Das Interne Kontrollsystem (IKS) umfasst die Grundsätze der Unternehmensorganisation und die Gesamtheit der aufeinander abgestimmten und miteinander verbundenen Maßnahmen, Verfahren und Regelungen der Stadtbau, die dazu dienen, das Vermögen zu sichern, die Genauigkeit und Zuverlässigkeit der Abrechnungsdaten zu gewährleisten und die Einhaltung der vorgeschriebenen Geschäftspolitik zu unterstützen. Die Einhaltung der eingerichteten Maßnahmen zur Erfassung und Kommunikation bestandsgefährdender Risiken (Risikofrühwarnsystem) wird durch das IKS überwacht.

Das Risikofrühwarnsystem stellt sicher, dass diejenigen Risiken und deren Veränderungen erfasst werden, die in

Neben der Modernisierung und Instandhaltung des Bestandes plant die Gesellschaft bis zum Jahr 2023 den Neubau von insgesamt rund 450 Wohnungen mit einem Investitionsvolumen von rund Mio. EUR 77. Im Jahr 2019 ist die Fertigstellung von 66 neuen Wohnungen (rund Mio. EUR 13) vorgesehen.

Auf Basis einer angepassten Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen erwartet die Geschäftsführung für das Jahr 2019 ein positives Ergebnis in Höhe von TEUR 6.000 bis TEUR 8.000 bei geringfügig höheren Umsatzerlösen.

der jeweiligen Situation den Fortbestand der Stadtbau gefährden könnte. Voraussetzung ist die Ermittlung von Signalen bzw. Indikatoren für die festgelegten Beobachtungsbereiche, um Frühwarninformationen zu erhalten.

Das operative Frühwarnsystem baut insbesondere auf „harten“ Informationen über Erfolg und Liquidität auf.

Die Berichterstattung über nicht bewältigte Risiken hat eine zentrale Bedeutung für die Funktionsfähigkeit des Risikofrühwarnsystems. Dies setzt eine Kommunikationsbereitschaft der verantwortlichen Stellen voraus. Solange Risiken nicht bewältigt sind, muss sichergestellt werden, dass sie in nachweisbarer Form an die zuständigen Entscheidungsträger weitergeleitet werden.

Um sicherzustellen, dass sich Einzelrisiken von nachrangigem Charakter – auch im Zusammenwirken mit anderen Risiken – nicht zu einem bestandsgefährdenden Risiko kumulieren, sind auf jeder Stufe der Risikokommunikation Schwellenwerte definiert, deren Überschreiten eine Berichtspflicht auslöst. Als Kommunikationsplattform dienen die regelmäßig (mindestens monatlich) stattfindenden Geschäftsleitungsbesprechungen. Darüber hinaus erfolgt zu jedem Quartalsende eine Risikoberichterstattung durch die Bereichsleiter.

# BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Risiken für die Stadtbau könnten sich unter Umständen aus einem deutlichen Anstieg der Kapitalmarktzinsen ergeben. Die Gesellschaft setzt als originäre Finanzinstrumente langfristige Darlehen mit festen Zinssätzen ein. Die Zinsmarktentwicklung wird laufend beobachtet und der Auslauf von Zinsfestschreibungen überwacht. Die Gesellschaft versucht im Bedarfsfall, vor Ablauf der Zinsbindungsfrist eine Verlängerung oder einen Neuabschluss mit langfristiger Zinsfestschreibung zu erwirken.

Weitere Risiken könnten sich aus dem Beschaffungsmarkt für Bauleistungen ergeben. Durch die derzeit vollen Auftragsbücher im Bauhaupt- und Nebengewerbe besteht die Möglichkeit, dass keine Handwerksbetriebe gefunden werden, um die Bauleistungen auszuführen bzw. nur zu höheren Preisen. Die Folge wären Projektverzögerungen bzw. Kostenerhöhungen.

Zur Vermeidung von Risiken, die aus einer Missachtung von Compliance-Regeln entstehen können, werden im Unternehmen weitere Instrumente implementiert, die verstärkt Frühwarnsysteme bei Verstößen zu Tage fördern sollen. Dies schließt die strikte Einhaltung einer Taxcompliance ein. Grundsätzlich wird man diesen Themengebieten künftig eine größere Bedeutung beizumessen haben.

Mieterhöhungen werden in der Gesellschaft und von der Politik zunehmend als kritisch wahrgenommen. Dies hat in den zurückliegenden Jahren schon zu erheblichen Verschärfungen des Mietrechts zu Gunsten der Wohnraummieten und zu Ungunsten der Vermieter geführt.

Die im politischen Umfeld geforderten Wohnungsfertigstellungszahlen im Neubau werden seit mehreren Jahren nicht erreicht, sodass die Deckungslücke für die

Wohnraumversorgung der Bevölkerung im Augenblick zunimmt. Dies wird den Druck auf politische Entscheidungsträger weiter erhöhen, in den Mietwohnungsmarkt regulierend einzugreifen. Trotz einer nachhaltig guten und hohen Mietnachfrage können sich deshalb die wirtschaftlichen Erfolgsbedingungen für Wohnungsunternehmen und damit auch die der Stadtbau verschlechtern.

Kritisch zu beurteilen ist das zum 1. Januar 2019 in Kraft getretene Mietrechtsanpassungsgesetz. Besonders die Auswirkungen auf die Modernisierung älterer Wohnanlagen sorgt für Unverständnis. Das Gesetz sieht eine Kappungsgrenze bei der Umlage von Modernisierungsmaßnahmen vor. Damit hat der Gesetzgeber den sozial orientierten Wohnungsunternehmen wie der Stadtbau einen Bärendienst erwiesen. Durch die Kappung bei der Umlage ist die Wirtschaftlichkeit von umfangreichen Maßnahmen im Wohnungsbestand bedroht.

Des Weiteren kann die geplante Grundsteuerreform große Kostensteigerungen gerade bei preiswert vermieteten Wohnungen in sonst teuren Lagen mit sich bringen. Bei der weiteren Ausgestaltung der Grundsteuerreform muss das Hauptaugenmerk auf die Vermeidung verheerender finanzieller, bürokratischer und sozialer Folgen für Mieter, Vermieter und die öffentliche Hand gelegt werden.

Zudem wird die Ertragskraft der Stadtbau durch die umfangreiche Neubautätigkeit deutlich belastet.

Gleichwohl bestehen jedoch derzeit für die Gesellschaft keine den Bestand gefährdenden oder sonstigen Risiken mit wesentlichem Einfluss auf die Liquiditäts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

## Chancenbericht

Die Nachfrage nach Wohnraum steht in engem Zusammenhang mit dem Angebot an Arbeitsplätzen und damit zur wirtschaftlichen Prosperität eines Raums. Nur ökonomisch erfolgreiche Städte und Regionen sind Ziele von Zuwanderung und werden auch künftig Einwohner gewinnen. Regensburg hat sich in den letzten zwanzig Jahren - vor allem wirtschaftlich - überdurchschnittlich entwickelt und verfügt damit über eine sehr gute

Ausgangsbasis. Die Beschäftigtendichte ist eine der höchsten in Deutschland. Auch für die Zukunft kann eine positive wirtschaftliche Entwicklung in Regensburg erwartet werden. So sind in den letzten Jahren eine Reihe von Studien veröffentlicht worden, die meist in Form von „Rankings“ bzw. „Clusteranalysen“ unter verschiedenen Aspekten die künftigen relativen Entwicklungschancen von Regionen, Städten und Landkreisen untersucht

## BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

haben. Bei diesen Studien haben der Raum und insbesondere die Stadt Regensburg durchweg gute bis sehr gute Bewertungen erhalten, die Regensburg eine gute Entwicklung sowohl innerhalb der Region, Bayerns als auch Deutschlands voraussagen.

Gemäß städtischen Planungsbehörden besteht in Regensburg bis zum Jahr 2020 ein Wohnungsbedarf von jährlich 1.350 neuen Wohnungen.

Die Immobilienpreise in Regensburg sind weiter gestiegen. Bei entsprechender Lage und Ausstattung werden Preise bis zu 8.100 Euro pro Quadratmeter gefordert. Diese Preisentwicklung am Regensburger Immobilienmarkt resultiert sowohl aus der hohen Nachfrage nach Wohneigentum und Bauland als auch aus den historisch niedrigen Kapitalmarktzinsen.

Als Folge der steigenden Nachfrage nach Wohnraum haben auch die Mieten weiter angezogen. Nach dem für das Geschäftsjahr 2019 gültigen, qualifizierten „Regensburger Mietspiegel 2018“ beträgt die durchschnittliche

Nettokaltmiete – unabhängig von Lage, Baujahr, Qualität und Ausstattung – EUR 8,69/qm. Neubauerstvermietungen finden teilweise zu EUR 13,00 je qm und mehr statt. Demnach ist die durchschnittliche Nettokaltmiete seit der letzten Datenerhebung vor etwa vier Jahren für den Mietspiegel 2014 um 13,0 % gestiegen.

Vor diesem Hintergrund eröffnet sich für die Gesellschaft auch weiterhin eine Chance und große Herausforderung, insbesondere für das Segment der unteren bis mittleren Einkommensschichten ausreichend bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen bzw. zu erhalten.

Wir gehen davon aus, dass der satzungsmäßige Auftrag der Gesellschaft – die Erhaltung und Verbesserung der Wohn- und Lebensbedingungen vorrangig durch eine sichere und sozial verpflichtete Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung - zumindest mittelfristig für die Stadt Regensburg an Bedeutung gewinnt, sodass die Erfolgspotenziale der Gesellschaft auch in Zukunft wesentlich sind.

### Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Zu den zum Bilanzstichtag bestehenden originären Finanzinstrumenten auf der Aktivseite der Bilanz zählen Forderungen und Guthaben bei Kreditinstituten. Die Stadtbau verfügt über ein effizientes Mahnwesen. Ausfallrisiken bei finanziellen Vermögenswerten werden gegebenenfalls durch entsprechende Wertberichtigungen zeitnah berücksichtigt.

Auf der Passivseite der Bilanz bestehen originäre Finanzinstrumente insbesondere in Form von Bankverbindlichkeiten, die nahezu ausschließlich Objektfinanzierungen betreffen. Wesentliche Risiken ergeben sich bezüglich der Bankverbindlichkeiten insbesondere aus Finanzierungsrisiken (Zinsanpassungsrisiken, Liquiditätsrisiken). Aufgrund festverzinslicher Darlehen ist die Gesellschaft jedoch keinem besonderen Zinsänderungsrisiko ausgesetzt. Die Entwicklung der Zinsen wird laufend

überwacht und bei anstehenden Zinsanpassungen rechtzeitig eine Verlängerung bzw. ein Neuabschluss angestrebt, um die Zinsanpassungsrisiken so gering wie möglich zu halten. Zur Vermeidung eines sogenannten „Klumpenrisikos“ verteilen sich die Darlehensverbindlichkeiten der Gesellschaft auf verschiedene Darlehensgeber mit unterschiedlichen Laufzeiten.

Derivative Finanzinstrumente sind nicht im Einsatz. Rein spekulative Finanzinstrumente werden generell nicht eingesetzt. Die Entwicklung auf den Finanzmärkten wird im Rahmen unseres Risikomanagementsystems äußerst aufmerksam verfolgt, um Risiken möglichst frühzeitig zu erkennen und diesen somit rechtzeitig begegnen zu können.

Regensburg, den 29. März 2019

Manfred Degen  
Geschäftsführer

Ute Redlich  
Geschäftsführerin

# JAHRESABSCHLUSS

Bilanz zum 31. Dezember 2018		
Aktiva	31.12.2018	Vorjahr
	EUR	EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
EDV-Software	30.453,89	30.185,23
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	372.117.465,51	344.303.316,33
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.372.028,03	6.515.905,61
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	186.444,95	186.444,95
4. Technische Anlagen und Maschinen	142.270,67	157.946,50
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	203.621,32	257.387,29
6. Anlagen im Bau	12.299.850,03	28.121.045,34
7. Bauvorbereitungskosten	1.006.168,48	622.450,06
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>392.358.302,88</b>	<b>380.194.681,31</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	11.232.928,83	10.571.993,90
2. Andere Vorräte	127.979,56	115.876,94
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	254.035,70	278.565,96
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	13.727,30	71.864,37
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	70.168,25	120.168,25
4. Sonstige Vermögensgegenstände	202.956,84	170.810,88
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.562.167,45	2.788.983,75
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>	<b>16.463.963,93</b>	<b>14.118.264,05</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
1. Geldbeschaffungskosten	470.409,70	408.409,52
2. Sonstige Rechnungsabgrenzungsposten	91.578,32	63.147,46
<b>Bilanzsumme</b>	<b>409.384.254,83</b>	<b>394.784.502,34</b>

# JAHRESABSCHLUSS

Bilanz zum 31. Dezember 2018		
Passiva	31.12.2018	Vorjahr
	EUR	EUR
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	13.500.000,00	13.500.000,00
II. Kapitalrücklage	4.966.300,92	4.673.049,00
III. Gewinnrücklagen		
Andere Gewinnrücklagen	119.904.138,17	112.079.836,10
IV. Jahresüberschuss	10.204.398,77	7.824.302,07
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>148.574.837,86</b>	<b>138.077.187,17</b>
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen	161.598,00	166.283,00
2. Sonstige Rückstellungen	1.731.524,20	1.804.632,47
<b>Rückstellungen insgesamt</b>	<b>1.893.122,20</b>	<b>1.970.915,47</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	238.804.955,95	232.829.961,70
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.096.926,59	2.174.263,96
3. Erhaltene Anzahlungen	11.300.228,79	13.526.949,86
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	46.522,44	37.826,91
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.260.592,48	3.850.372,04
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundener Unternehmen	174.148,78	174.148,78
7. Sonstige Verbindlichkeiten	75.794,33	70.065,54
<b>Verbindlichkeiten insgesamt</b>	<b>256.759.169,36</b>	<b>252.663.588,79</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>2.157.125,41</b>	<b>2.072.810,91</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>409.384.254,83</b>	<b>394.784.502,34</b>

# JAHRESABSCHLUSS

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2018 bis 31.12.2018		
	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		
a) Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	47.088.161,34	45.254.164,28
b) Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	222.140,05	217.848,18
c) Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	562.608,84	561.537,81
<b>Umsatzerlöse insgesamt</b>	<b>47.872.910,23</b>	<b>46.033.550,27</b>
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	660.934,93	488.380,28
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	525.513,16	648.234,22
4. Sonstige betriebliche Erträge	3.029.607,91	5.116.212,79
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-18.684.190,96	-18.551.064,51
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-450.908,44	-391.305,32
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-4.507.434,43	-4.205.934,21
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung EUR 374.730,56 (Vj. TEUR 363)	-1.208.315,95	-1.148.147,92
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-10.071.078,85	-9.605.759,23
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.563.691,19	-4.455.144,69
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus der Abzinsung v. langfrist. Rückstellungen EUR 2.696,11 (Vj. TEUR 3)	2.706,39	3.696,91
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung v. langfrist. Rückstellungen EUR 23.656,87 (Vj. TEUR 23)	-4.199.348,48	-5.704.322,92
11. Steuern von Einkommen und Ertrag	-293.251,92	495.485,00
<b>12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>11.113.452,40</b>	<b>8.723.880,67</b>
13. Sonstige Steuern	-909.053,63	-899.578,60
<b>14. Jahresüberschuss</b>	<b>10.204.398,77</b>	<b>7.824.302,07</b>

## AUSZUG AUS DEM ANHANG

### Allgemeine Angaben

Die Stadtbau-GmbH Regensburg ist beim Amtsgericht Regensburg unter Nummer HRB 1128 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) sowie nach den einschlägigen Vorschriften des GmbH-Gesetzes und den Regelungen des Gesellschaftsvertrags aufgestellt.

Die Stadtbau-GmbH Regensburg ist zum Abschlussstichtag als große Kapitalgesellschaft i.S.d. § 267 Abs. 3 u. 4 HGB einzustufen. Gemäß Art. 94 Abs. 1 Nr. 2 BayGO wird der Jahresabschluss nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt.

In den Anlagen im Bau werden Kosten für laufende Neubaumaßnahmen und Vollmodernisierungen ausgewiesen. Die Aufteilung und die Bilanzierung der Sanierungskosten bei umfassender Sanierung von Bestandsgebäuden in unbewohntem Zustand werden einzelfallbezogen beurteilt. Der aktivierungspflichtige Anteil der Sanierungskosten wird im Jahr des Kostenanfalls als Bestandszugang gebucht und gleichzeitig die Restnutzungsdauer auf dreißig Jahre festgelegt. Die übrigen Sanierungskosten werden als Instandhaltungsaufwendungen des laufenden Jahres erfasst.

### Erläuterungen zur Bilanz

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist auf den nachfolgenden Seiten dargestellt.

Die Position Unfertige Leistungen des Umlaufvermögens enthält TEUR 11.233 (Vj. TEUR 10.572) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände setzen sich wie folgt zusammen:

Forderungen	31.12.2018 (EUR)	Vorjahr (EUR)	Davon mit einer Restlaufzeit > 1 Jahr	
			31.12.2018 (EUR)	Vorjahr (EUR)
Forderungen aus Vermietung	254.035,70	278.565,96	-	-
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	13.727,30	71.864,37	-	-
davon gegenüber Gesellschafter	8.298,89	70.332,48	-	-
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	70.168,25	120.168,25	-	-
Sonstige Vermögensgegenstände	202.956,84	170.810,88	-	-
	<b>540.888,09</b>	<b>641.409,46</b>	-	-

## AUSZUG AUS DEM ANHANG

Unter den Sonstigen Vermögensgegenständen wird ein Erstattungsanspruch für den von der Stadt Regensburg bzw. vom Freistaat Bayern zu tragenden Anteil an der Versorgungslast in Höhe von TEUR 20 (Vj. TEUR 21) ausgewiesen.

Den Anderen Gewinnrücklagen wurde im Berichtsjahr der Jahresüberschuss 2017 in Höhe von TEUR 7.824 zugeführt.

Die Sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Verpflichtungen aus Alterszeitverträgen und weitere Personalarückstellungen (TEUR 763), für unterlassene Instandhaltungen und ausstehende Rechnungen (TEUR 377), sowie Rückstellungen für die Archivierung von Geschäftsunterlagen und die Abrechnung von Betriebs- und Heizkosten (TEUR 339).

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten ist auf den nachfolgenden Seiten dargestellt.

In den Passiven Rechnungsabgrenzungsposten befindet sich unter anderem ein Darlehen des Bezirks Oberpfalz in Höhe von nominal TEUR 898, welches in einen Zuschuss umgewandelt wurde. Dieser wird auf die Dauer des vereinbarten Belegungsrechts

verteilt. Im Berichtsjahr erfolgte eine Auflösung in Höhe von TEUR 41. Darüber hinaus ist der Differenzbetrag zwischen Buchwert und Rückzahlungsbetrag von ehemals Eigenkapital ersetzenden Gesellschafterdarlehen enthalten (TEUR 1.804). Der Differenzbetrag wird auf die ursprüngliche Restlaufzeit verteilt. Im Berichtsjahr wurden TEUR 28 aufgelöst.

Aus temporären Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen bei bebauten und unbebauten Grundstücken, Rückstellungen für Pensionen sowie den Sonstigen Rückstellungen resultieren zum Stichtag per Saldo aktive Unterschiedsbeträge. Aufgrund der Inanspruchnahme des Wahlrechts des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB werden Aktive latente Steuern nicht angesetzt. Die Gesellschaft erwartet mittelfristig keine steuerlichen Überschüsse, die eine Nutzung der bestehenden steuerlichen Verlustvorträge ermöglichen würden.

## AUSZUG AUS DEM ANHANG

### Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Position Sonstige betriebliche Erträge enthält im Wesentlichen aperiodische Erträge aus dem Verkauf von Gegenständen des Anlagevermögens in Höhe von TEUR 2.083 (Vj. TEUR 2.337), aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 185 (Vj. TEUR 1.456) und aus Tilgungszuschüssen TEUR 469 (Vj. TEUR 464).

Zudem sind periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 170 (Vj. TEUR 334) enthalten.

In den Sonstigen betrieblichen Aufwendungen befinden sich periodenfremde Aufwendungen in Höhe von TEUR 53 (Vj. TEUR 170).

### Sonstige Angaben

Mitarbeiter im Jahresdurchschnitt	2018 Anzahl	Vorjahr Anzahl
<b>Verwaltung</b>		
Kaufmännische Mitarbeiterinnen / Mitarbeiter	39	37
Technische Mitarbeiterinnen / Mitarbeiter	13	14
Teilzeitbeschäftigte	18	18
	<b>70</b>	<b>69</b>
<b>Betriebsbereich</b>		
Mitarbeiterinnen / Mitarbeiter im Regiebetrieb, Technische Gebäudeverwalter	24	22
Teilzeitbeschäftigte	2	2
	<b>96</b>	<b>93</b>

Daneben waren im Berichtsjahr im Durchschnitt 6 Auszubildende (Vj. 6) und 9 Aushilfen (Vj. 9) beschäftigt.

## AUSZUG AUS DEM ANHANG

Anlagespiegel	Anschaffungs- und Herstellungskosten	
	Vortrag	Zugänge
	01.01.2018	2018
	EUR	EUR
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
EDV-Software	810.936,18	12.409,86
<b>Summe Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>810.936,18</b>	<b>12.409,86</b>
<b>Sachanlagen</b>		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	488.294.841,97	591.068,26
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. a. Bauten	7.430.615,07	2.623,95
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	186.444,95	-
Technische Anlagen und Maschinen	316.616,90	-
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.108.862,53	39.853,66
Anlagen im Bau	28.121.045,34	21.901.404,13
Bauvorbereitungskosten	622.450,06	513.772,67
<b>Summe Sachanlagevermögen</b>	<b>526.080.876,82</b>	<b>23.048.722,67</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>526.891.813,00</b>	<b>23.061.132,53</b>

Verbindlichkeitspiegel	31.12.2018	
	Gesamt	Davon
	EUR	Restlaufzeit < 1 Jahr EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	238.804.955,95	8.017.634,82
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.096.926,59	71.738,92
davon gegenüber Gesellschafter	1.127.616,38	36.667,00
davon gegenüber verbundenen Unternehmen	86.482,01	2.391,11
Erhaltene Anzahlungen	11.300.228,79	11.300.228,79
Verbindlichkeiten aus Vermietung	46.522,44	46.522,44
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.260.592,48	4.260.592,48
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	174.148,78	-
Sonstige Verbindlichkeiten	75.794,33	75.794,33
davon aus Steuern	71.508,19	71.508,19
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	4.248,24	4.248,24
<b>Summe</b>	<b>256.759.169,36</b>	<b>23.772.511,78</b>

Anschaffungs- und Herstellungskosten		Abschreibung	Abschreibung	Buchwert
Umbuchungen	Abgänge	kumuliert	des Geschäftsjahres	
2018	2018	31.12.2018	2018	31.12.2018
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
-	-	792.892,15	12.141,20	30.453,89
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>792.892,15</b>	<b>12.141,20</b>	<b>30.453,89</b>
37.852.653,69	-1.940.616,79	152.680.481,62	9.803.971,97	372.117.465,51
-	-	1.061.210,99	146.501,53	6.372.028,03
-	-	-	-	186.444,95
-	-	174.346,23	15.675,83	142.270,67
-	-2.700,00	942.394,87	92.788,32	203.621,32
-37.722.599,44	-	-	-	12.299.850,03
-130.054,25	-	-	-	1.006.168,48
<b>0,00</b>	<b>-1.943.316,79</b>	<b>154.858.433,71</b>	<b>10.058.937,65</b>	<b>392.327.848,99</b>
<b>0,00</b>	<b>-1.943.316,79</b>	<b>155.651.325,86</b>	<b>10.071.078,85</b>	<b>392.358.302,88</b>

Vorjahr	Davon	Davon	Gesichert durch	Gesichert durch
Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit 1–5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	Grundpfandrechte	Ausfallbürgschaften
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
7.984.271,78	26.716.710,63	204.070.610,50	217.384.000,00	20.128.000,00
86.354,25	236.864,74	1.788.322,93	1.914.000,00	-
36.660,60	146.732,61	944.216,77	1.067.000,00	-
2.391,11	9.564,44	74.526,46	-	-
13.526.949,86	-	-	-	-
37.826,91	-	-	-	-
3.850.372,04	-	-	-	-
-	174.148,78	-	-	-
70.065,54	-	-	-	-
67.700,87	-	-	-	-
2.364,67	-	-	-	-
<b>25.555.840,38</b>	<b>27.127.724,15</b>	<b>205.858.933,43</b>	<b>219.298.000,00</b>	<b>20.128.000,00</b>



Wir bauen – gegen  
die Wohnungsnot

## AUSZUG AUS DEM ANHANG

### Geschäftsführung

- Diplom-Kaufmann Joachim Becker, Regensburg von 01. Januar bis zum 27. Oktober 2018
- Stadt Regensburg als Gesellschafterin von 28. Oktober bis zum 04. Dezember 2018
- Diplom-Kaufmann Manfred Degen, Regensburg seit 05. Dezember 2018
- Immobilienfachwirtin Ute Redlich, Regensburg ab 05. Dezember 2018

Die Rückstellungen gemäß § 253 Abs. 1 HGB für laufende Pensionsverpflichtungen gegenüber früheren Mitgliedern des Geschäftsführungsorgans und deren Hinterbliebenen betragen zum Bilanzstichtag TEUR 162 (Vj. TEUR 166).

Im Berichtsjahr wurden Rentenzahlungen an frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und deren Hinterbliebene in Höhe von TEUR 18 (Vj. TEUR 17) geleistet.

Auf die Angabe der Gesamtbezüge der Geschäftsführung wird unter Hinweis auf § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

### Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

### Gewinnverwendungsvorschlag

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018 weist einen Jahresüberschuss von EUR 10.204.398,77 aus. Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss in

Höhe von EUR 10.204.398,77 den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen.

Regensburg, den 29. März 2019

Stadtbau-GmbH Regensburg

Manfred Degen  
Geschäftsführer

Ute Redlich  
Geschäftsführerin

# BESTÄTIGUNGSVERMERK

## Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Stadtbau-GmbH Regensburg, Regensburg – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Stadtbau-GmbH Regensburg, Regensburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 und

- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

## Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben.

Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

## BESTÄTIGUNGSVERMERK

### Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich,

auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

### Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

# BESTÄTIGUNGSVERMERK

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

## BESTÄTIGUNGSVERMERK

- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Nürnberg, den 23. April 2019

Deloitte GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Andreas Kiefer  
Wirtschaftsprüfer

Martin Thiermann  
Wirtschaftsprüfer

# UNSERE AUSZUBILDENDEN

Unsere Zukunft  
gemeinsam  
gestalten.



Die Stadtbau-GmbH bietet seit 35 Jahren jungen und interessierten Menschen die Möglichkeit, eine Ausbildung zur/zum Immobilienkauffrau/-mann zu absolvieren und von den jahrelang gesammelten Erfahrungen der Stadtbau im Ausbildungsbereich zu profitieren.

Gerade für diese Ausbildung bietet die Stadtbau beste Voraussetzungen, um den jungen Menschen die unterschiedlichen Bereiche der Ausbildung praktisch näherzubringen.

Die Ausbildung wird im dualen Ausbildungssystem angeboten. Das bedeutet für unsere Azubis, dass sich in den drei Jahren der Ausbildung die Praxiszeiten im Betrieb und die Berufsschulzeiten blockweise abwechseln.

## Unsere Azubis im Gespräch zum Thema: Warum Immobilienkauffrau/-mann bei der Stadtbau?

- Der Beruf ist zukunftssträftig und durch den sozialen Wohnungsbau mit den unterschiedlichsten Menschen stellt dies eine positive Herausforderung für mich dar, die Punkte "wirtschaftlich" und "sozial" zu vereinen.
- Die Möglichkeit, bei der Ausbildung viele Bereiche zu durchlaufen und so Abläufe und Mitarbeiter besser kennenzulernen und auch Schnittpunkte zu nutzen, ist eine gute Erfahrung.
- Ein Beruf bei dem wirtschaftliche und soziale Ziele erreicht werden. Für mich ein zukunftsicherer Arbeitsplatz der viele Bereiche der Immobilienwirtschaft umfasst und auch nach der Ausbildung gute Weiterbildungs- und Aufstiegsmöglichkeiten bietet.
- Gerade, weil die Stadtbau ein großes Wohnungsunternehmen ist, bietet es einem Azubi viel Abwechslung in der Ausbildung. Auch dass die Stadtbau eine Jugend- und Auszubildenden-Vertretung hat finde ich sehr positiv.
- In diesem Beruf macht mir sowohl der Umgang mit den Menschen/Kunden, wie auch das Arbeiten mit Immobilien sehr viel Spaß. Es ist vielfältig und abwechslungsreich, da man sowohl im Innen- als auch im Außendienst tätig sein kann.
- In einem zukunftsicheren Unternehmen zu arbeiten und Einblicke in die verschiedenen Abteilungen geboten zu bekommen, hat mich bewogen hier meine Ausbildung zu machen. Ich fühle mich gut aufgehoben als Azubi.

1. Lehrjahr: Herr Ellert, Herr Meller
2. Lehrjahr: Frau Lengfelder, Frau Szymik
3. Lehrjahr: Frau Geiger, Herr Hermann

## UNSERE AUSZUBILDENDEN

### Eine der besten Azubis der IHK Ostbayern im Sommer 2018 kam aus der Stadtbau

Bei der Preisverleihung der IHK für Regensburg Oberpfalz/ Kehlheim durfte unsere Absolventin Frau Skobjin ihre Urkunde für die Beste im Bereich der Immobilienkaufleute für herausragende Leistungen in Empfang nehmen. Wir sind sehr stolz auf sie und freuen uns, dass wir Frau Skobjin nun als Mitarbeiterin in den Reihen der Stadtbau willkommen heißen dürfen.

Die Begeisterung für den Beruf und das Wirken bei der Stadtbau hört nach der Ausbildung nicht auf. Aus den Ausbildungsjahren 2016 und 2017 haben Frau Azizi und Herr Berner im Jahr 2018 die Weiterbildung zum Immobilienfachwirt begonnen. Sie folgen damit dem Beispiel einiger anderer ehemaliger Auszubildender der Vorjahre, die größtenteils erfolgreich an die Stadtbau gebunden werden konnten. So wird die Ausbildungspolitik der Stadtbau erfreulich bestätigt.

Unsere beste  
Auszubildende  
2018





# Stadt. Bau. Wohnen.

**HERAUSGEBER:**

Stadtbau-GmbH Regensburg  
Johanna-Dachs-Straße 81  
93055 Regensburg

Tel. 0941 7961-0

Fax 0941 7961-210

stadtbau@stadtbau-regensburg.de

[www.stadtbau-regensburg.de](http://www.stadtbau-regensburg.de)